

Gemeinde Inzlingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„In den Gattern II“ (teilweise Änderung des Bebauungsplans „In den Gattern“)

Begründung

1. Anlaß / Planungsziel

Anlaß der Planaufstellung war der durch einen Bauantrag entstandene Regelungsbedarf zur modifizierten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Der Gemeinderat von Inzlingen hatte daher am 10.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „In den Gattern II“ sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Nach Abschluß des Änderungsverfahrens konnten die Satzungsbeschlüsse am 12.11.2002 gefaßt werden.

Ziel des Bebauungsplans ist eine modifizierte Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Da sich seit der ursprünglichen Rechtskraft des Bebauungsplans "In den Gattern" alle Rechtsgrundlagen z.T. mehrfach geändert haben, wurde die Änderung nicht im sog. Deckblatt-Verfahren, sondern in Form eines eigenständigen Bebauungsplanes und eigenständiger Örtlicher Bauvorschriften durchgeführt. Die Festsetzungen und Regelungen orientieren sich jedoch am ursprünglichen Bebauungsplan. Im Überlagerungsbereich wird der bisher rechtskräftige Bebauungsplan "In den Gattern" (Nr. 402-09), nach letzter Änderung am 8.5.1998 in Kraft getreten, aufgehoben.

2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Satzungsgebiet erstreckt sich zwischen der Straße "Sonnhalde" und dem landwirtschaftlichen Weg "Auf der Neusetze" auf eine Länge von ca. 55 und eine Tiefe von ca. 40 m, es hat insgesamt eine Größe von ca. 0,22 ha.

3. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbaren Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen vom 26.8.1978 ist der Geltungsbereich der Satzung als Wohnbaufläche dargestellt, der Bebauungsplan "In den Gattern II" entspricht daher dem Flächennutzungsplan.

4. Erschließung

4.1 Erschließungsflächen

Die Grundstücke im Planbereich sind erschlossen durch die unmittelbar unterhalb vorbeiführende Straße "Sonnhalde" sowie in geringem Umfang durch den oberhalb gelegenen landwirtschaftlichen Weg "Auf der Neusetze".

Außerdem verläuft hangwärts ansteigend ein öffentlicher Treppen-Fußweg, der Muggenheuweg, mittig durch das Plangebiet.

Veränderungen an diesen Erschließungsanlagen sind weder vorgesehen noch notwendig.

Da es sich um eine relativ stark geneigte Hanglage handelt, sind die oberen, nördlichen Teile der Grundstücke nicht für Fahrzeuge erschließbar. Die zugehörigen Stellplätze und Garagen müssen daher an der "Sonnhalde" untergebracht werden. Garagen sind daher nur zulässig innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der unmittelbar angrenzenden Baufenster.

Um bei einer Abtrennung der unteren Grundstücksteile die Erschließung der beiden oberhalb stehenden Gebäude zu sichern, sind im Planteil zwei Flächen für Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Oberlieger festgesetzt, zulässig ist jeweils eine Treppen- oder annähernd parallel zur Geländeoberfläche verlaufende Liftanlage. Hierbei handelt es sich **ausschließlich** um private Erschließungsanlagen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung der neuen Gebäude im Plangebiet kann ebenso wie die Abwasserbeseitigung über die Herstellung neuer Hausanschlußleitungen bis zur "Sonnhalde" sichergestellt werden.

Eine Erweiterung der öffentlichen Netze ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Auch die Versorgung der neuen Gebäude mit Elektrizität, Telefon und Sonstigen Informationsmedien kann über neu herzustellende private Anschlußleitungen erfolgen.

Sofern für die Herstellung neuer Hausanschlüsse Änderungen an bestehenden öffentlichen Erschließungsflächen erforderlich werden, sind die Oberflächen wieder herzustellen.

5. Art der Nutzung / Zulässige Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gem. § 4 BauNVO.

Im Hinblick auf die besondere Erschließungssituation sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO mit einem zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen nicht zulässig.

Innerhalb der im Planteil festgesetzten Baufenster können insgesamt 2 zusätzliche Einzelhäuser erstellt werden. Für die bestehenden Gebäude wurden bei der Festsetzung der Baufenster gewisse Entwicklungsspielräume vorgesehen.

Die Zahl der Wohnungen ist auf **maximal 2** pro Gebäude beschränkt, um eine Massierung von Bauvolumen in zweiter Reihe sowie von Stellplätzen und Garagen entlang der Sonnhalde auszuschließen.

Im Planteil festgesetzt sind außerdem Flächen für Garagen in der unteren Hangzone an der Sonnhalde, soweit sie nicht als Bestand dargestellt sind bzw. im Untergeschoß der Neubauten innerhalb der entsprechenden Baufenster untergebracht werden.

Die neuen Gebäude sind so in den geneigten Hang eingebunden, daß sie bergseits mit einer Traufhöhe von maximal 4,5 m über bestehendem Gelände ausgebildet werden können, falseits mit dem höchsten in Erscheinung tretenden Traufpunkt bis zu 6,8 m.

Um eine unangemessene bauliche Dichte zu verhindern, sind durch Planeintrag maximale Grundflächenzahlen (GRZ) für Gebäude festgesetzt. Diese GRZ kann für Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, das gilt insbesondere für Freisitze und Veranden.

6. Städtebauliche Gestaltung

Um die angestrebte architektonische und städtebauliche Qualität rechtlich zu sichern, insbesondere zur Einbindung der neuen Gebäude in das bauliche und landschaftliche Umfeld sind in den Textlichen Festsetzungen und in den Örtlichen Bauvorschriften Gestaltungsfestsetzungen und –regelungen enthalten.

Hierzu gehören insbesondere die Festsetzungen zur Höhenentwicklung sowie zur Ausrichtung der Gebäude, sowie zu Nebenanlagen, Einfriedigungen und Freileitungen.

Dachaufbauten (Dachgaupen, Zwerchgiebel, Dächer über auskragenden Gebäudeteilen) sollen in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der Hauptdachflächen stehen und sich unterordnen.

7. Eingriffs- und Ausgleichsregelungen gem. § 1a BauGB

In der Abwägung zu berücksichtigen sind auch ökologische Belange, insbesondere Aussagen zu Eingriffsregelungen gem. § 1a Bundesbaugesetz.

Ausgangspunkt ist die vorgefundene Situation:

Der zur Überbauung und ergänzenden privaten Erschließung vorgesehene Bereich wird derzeit extensiv als Ziergarten genutzt.

Es handelt sich weder um Biotopflächen i.S.v. § 24a BNatSchG, noch um anderweitig unter Schutz stehende oder ökologisch besonders hochwertige Bereiche.

Die mit der Bebauungsplan planungsrechtlich zusätzlich zulässigen Eingriffe in die vorhandene Vegetation und in das Bodengefüge sind minimal:

Die Erhöhung der GRZ von 0,25 auf 0,28 führt lediglich zu einer rechnerischen Erhöhung der insgesamt überbaubaren Fläche aller betroffenen Grundstücke von bisher 550 m² auf 616 m².

Lediglich die Anordnung der Baufenster wurde so vorgenommen, daß die überbaubare Fläche nun in etwa mit der zulässigen GRZ übereinstimmt und unter Berücksichtigung des Bestandes auch tatsächlich sinnvoll, nämlich in Form zweier weiterer kleiner Baukörper genutzt werden kann.

Zusätzliche Flächen für Garagen und Stellplätze wären auch nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig gewesen, 2 Treppenwege zur Erschließung der bestehenden Gebäude sind bereits vorhanden.

Dem gegenüber stehen folgende Grünordnungsmaßnahmen:

- Sicherung der Grünflächenanteile auf den Privatgrundstücken,
- die Anpflanzung von mind. je einem mittelkronigen Laubbaum bei den 2 möglichen Neubauvorhaben.

Durch die festgesetzten Maßnahmen erfolgt ein Ausgleich für die zusätzlich möglichen Eingriffe.

8. Realisierung / Kosten

Die Realisierung der in der Satzung angesprochenen privaten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist ausschließlich Angelegenheit der betroffenen Grundstückseigentümer, öffentliche Erschließungsanlagen werden nicht erforderlich.

Aufgrund einer getroffenen öffentlich rechtlichen Vereinbarung kann auch die Vorbereitung und die Planung kostenneutral für die Gemeinde Inzlingen abgewickelt werden.